Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betr. den Bebauungsplan Nr. N-385 I für das Grundstück Mühlenhofsweg 22 (Flurstück 2574/84) und einem Teil des Grundstücks Tübinger Str. 3 (Flurstück 2701/84, Teil aus 2307/83)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. 385 I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:
   1. Wohngebäude,
   2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
   3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
   4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO,
   5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
   6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziffer 4, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:
Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 6

Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 385 und 433, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 15.3.1982

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 85

Wandscher
Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. N-385 I - Tübinger Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen
   2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
   2.2 Örtliche Gegebenheiten

3. Inhalt des Planes

4. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der evang.-luth. Kirchenkreis als Träger des "Altenzentrums Bischof Stälin" an der Tübinger Straße beabsichtigt, zur Schaffung von dringend erforderlichen Wohn-/Pflegeplätze eine Erweiterung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes auf dem Grundstück Mühlenhofsweg 22.
Dieses Grundstück ist in dem Bebauungsplan Nr. 385 als reines Wohngebiet festgesetzt. Eine Altenpflegestation ist jedoch in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung des Grundstücks durch eine Altenpflegestation ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg ist die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Der seit dem 05.09.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 385 setzt das Grundstück Mühlenhofsweg 22 als reines Wohngebiet fest. Die Fläche des vorhandenen Altenzentrums ist dagegen im Bebauungsplan Nr. 433 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist für das Grundstück Mühlenhofsweg 22 Z = II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 und für die Fläche des vorhandenen Altenzentrums Z = IV; GRZ = 0,4; GFZ = 0,9 festgesetzt. In beiden Bebauungsplänen ist für die Fläche eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten (Bestand)

Das Grundstück Mühlenhofsweg 22 wird z. Zt. zu Wohnzwecken genutzt.
Auf dem nach Osten angrenzenden Grundstück befindet sich ein Fitneßbetrieb und südlich grenzt das Altenzentrum Bischof Stälin an.

3. Inhalt des Planes

Das Grundstück Mühlenhofsweg 22 in dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 385 als reines Wohngebiet festgesetzt. Um hier zur Erweiterung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes dringend erforderliche neue Wohn-/Pflegeplätze schaffen zu können, wird jetzt die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Nutzungsänderung ist vertretbar und sinnvoll, weil einmal die angrenzenden Flächen nach Norden, Osten und Süden bereits in dem Bebauungsplan Nr. 433 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind und zum anderen weil durch die vorhandene Nutzung der angrenzenden Grundstücke im Osten durch den Fitneßbetrieb, im Süden durch das Altenzentrum und im Westen - jenseits der Tübinger Straße - durch die Altenwohnungen bereits eindeutig der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden ist.

Gründe, die für eine Beibehaltung des reinen Wohngebietes sprechen, sind nicht erkennbar. Andererseits wird der Charakter des Gebietes nicht durch die beabsichtigte Baumaßnahme geändert.

Die Belange alter Menschen, insbesondere nach besonderen Einrichtungen sowie die besonderen Wohnbedürfnisse, sprechen hier eindeutig für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Maße der baulichen Nutzung werden unverändert aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 385 und 433 übernommen. Eine Änderung ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes erfordert unter Berücksichtigung der gegebenen Grundstücksverhältnisse aus einer funktionellen Notwendigkeit, daß die in den Bebauungsplänen Nr. 385 und 433 festgesetzte offene Bauweise für den Bereich der Planänderung in eine Sonderbauweise geändert wird.
Durch diese Sonderbauweise (gemäß § 22 (4) BauNVO) wird festgesetzt, daß Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

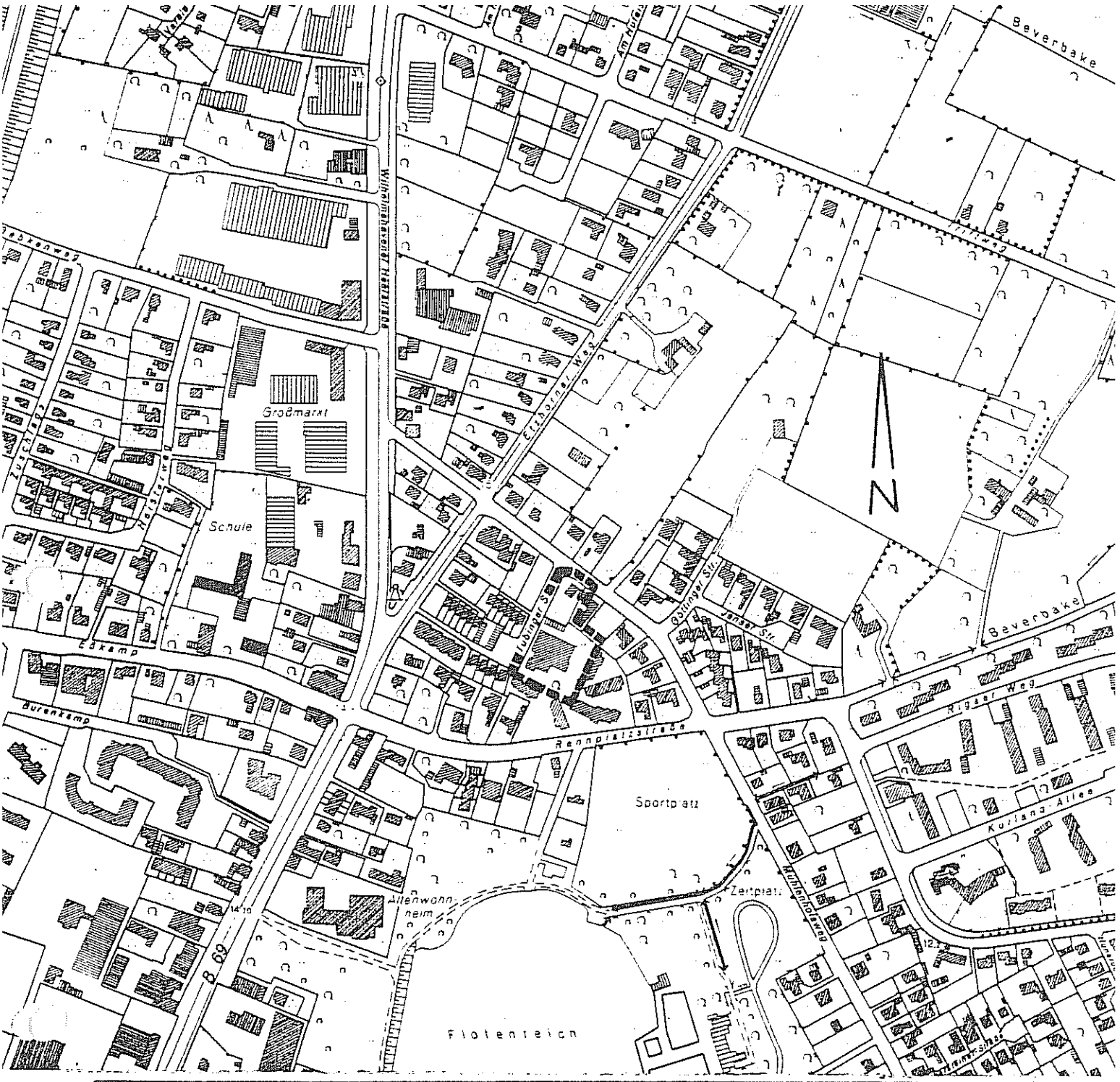
Diese vom Maßstab der umgebenden Bebauung abweichende Bauweise ist unter Berücksichtigung der vorher genannten Belange vertretbar, zumal Beeinträchtigungen anderer Belange nicht zu erkennen sind.

Sonstige Festsetzungen werden durch diese Planänderung nicht getroffen.

4. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung

Durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Oldenburg keine Kosten, da weder Erschließungs- noch sonstige Maßnahmen erforderlich sind.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 18.5.82
Bez.-Reg. [illegible]
Im Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20 - 385 I	UMGRENZUNG DES GELTUNGS-BEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. N-385 I
BLATT:	
MASSTAB: 1:5000	

BEARBEITET: HA.	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: OCHM.	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRUFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM: